بسم اللہ الرحمن الرحیم

السلام علیکم ورحمۃ اللہ وبرکاتہ

کیافرماتے ہیں علمائے کرام درجہ ذیل مسئلہ کے بارے میں، کہ آج کل زمین ومکان کی خرید وفروخت میں کچھ چیزیں عام طور پر رائج ہیں،

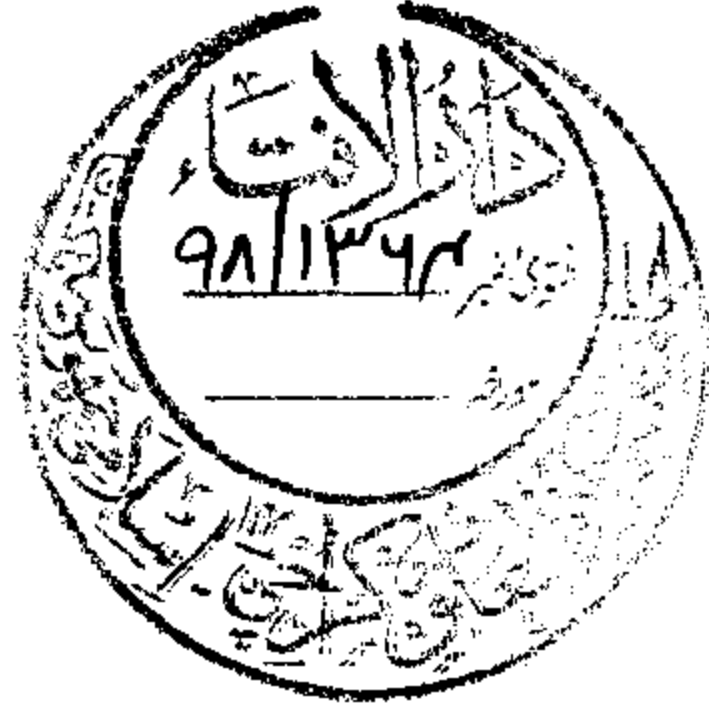
(۱) خریدار بیچنے والے کو کچھ پیسے بیعانہ کے طور پر دے کر سودا پکا کرلیتا ہے (کیا یہ بیع "بیع العربون" ہے) اور مدت متعینہ پر باقی قیمت ادا کرنے کا وعدہ کرتا ہے، اسی دوران وہ اسی مکان وزمین کو نفع لے کر کسی اور کو فروخت کر دیتا ہے تو کیا اس طرح پوری قیمت ادا کرنے سے پہلے خریدار کا اس چیز کو نفع لے کر بیچنا جائز ہے، حالانکہ اس دوران اگر کوئی اس زمین ومکان پر غاصبانہ قبضہ کرلے یا حکومت کی طرف سے کوئی پریشانی لاحق ہو جائے تو اس کا ضمان بیچنے والے کو پہونچتا ہے، تو کیا خریدار کے لئے غیر مضمون چیز کا نفع لینا جائز ہے؟

(۲) بسا اوقات کوئی فلیٹ یا شاپنگ سینٹر میں فلیٹ یا دوکان بک کراتے ہیں، اور رقم قسط وار دینا طے ہوتی ہے، اسی دوران کہ ابھی تعمیر جاری ہے، قیمتوں کے بڑھ جانے پر وہ اسے نفع لے کر کسی اور کو یا خود بنانے والے کو بیچ دیتے ہیں تو کیا اس طریقے سے بیچنا جائز ہے؟

(۳) ابن الھمام نے اپنی شرح فتح القدیر میں "باب بیع العقار" میں لکھا ہے کہ جہاں کہیں مبیع کے ہلاک ہونے کا اندیشہ ہو وہاں قبضہ شرط ہے، تو کیا ہمارے زمانے میں پیش آنے والے واقعات جیسا کہ غاصبانہ قبضہ، مقدمات اور حکومت کی طرف سے زمین پر دخل اندازی کر لینا وغیرہ ہلاکت معنوی کے حکم میں آکر بیع قبل القبض کے معنے نہیں بنیں گے؟

آپ کی دعاؤں کا طلبگار

۱۴/ جمادی الآخر ۱۴۳۲ھ

بسم اللہ الرحمن الرحیم

الجواب حامداًو مصلیاً

(۱)۔۔۔اس سوال میں چند باتیں وضاحت طلب ہیں:

(الف)عقد کے وقت معاملہ کس طرح کیاجاتاہے؟باقاعدہ خریدوفروخت کامعاملہ(sale agreement)کرلیا جاتاہے یا محض بیچنے کا وعدہ(agreement to sell)کیا جاتاہے اور قسطوں کی مکمل ادائیگی کے بعد از سرِ نو بیع کامعاملہ کیاجاتاہے؟

(ب)اگر باقاعدہ خرید وفروخت کا معاملہ کیا جاتاہے تو خریدوفروخت کامعاملہ کرنے کے بعد بیچنے والا، پلاٹ یامکان کا قبضہ خریدار کو دے دیتاہے یا قسطوں کی مکمل ادائیگی تک بیچنے والا پلاٹ یا مکان اپنے قبضہ اور تصرف میں رکھتاہے؟جو بھی صورت ہو اسے وضاحت کے ساتھ لکھ کر بھیج دیں اس کے بعد ان شاءاللہ تعالیٰ جواب دے دیا جائے گا۔

(۲)۔۔۔اگر فلیٹ یا دکان کی تعمیر مکمل نہ ہوئی ہو یا تعمیر مکمل ہو چکی ہو لیکن بنانے والے (صانع) کی طرف سے بنوانے والے(مستصنع) کو فلیٹ یادکان کاقبضہ نہ دیا گیاہو تو دونوں صورتوں میں فلیٹ یادکان،بنوانے والے کی ملکیت میں نہیں آئی،اوراس کے لئے آگے بیچنا بھی شرعاًدرست نہیں ہے۔

تاہم اس کی جائز صورت یہ ہو سکتی ہے کہ بنوانے والا آگے کسی اور شخص سے فلیٹ یا دکان کی خرید وفروخت کا عقد نہ کرے بلکہ صرف بیچنے کا وعدہ کرلے کہ جب فلیٹ یا دکان تعمیر ہو جانے کے بعد بنوانے والے کے قبضہ میں آئے گی تو وہ اسے آگے فلاں شخص کو بیچے گا،اور رقم باہمی رضامندی سے چاہے تو ابھی لے لے،اس صورت میں یہ رقم ثمن(قیمت) نہیں ہو گی بلکہ بنوانے والے پر قرض ہو گی،وہ اس کو اپنے استعمال میں لاسکتاہے،پھرجب بنوانے والا فلیٹ یا دکان پر قبضہ کرکے آگے بیچے گاتو اسی لئے گئے قرض سے ثمن منہا کرلیا جائے۔(ماخذہٗ تبویب:۱/۱۳۵۷)

لمافی المحیط البرھانی:

ثم كيف ينعقد معاقدة؟ نقول ينعقد إجارة ابتداء ويصير بيعاً انتهاءً متى سلم قبل التسليم بساعة بدليل أنهم قالوا: إذا مات قبل تسليم العمل بطل الاستصناع ولا يستوفي المصنوع من تركته. ولو انعقد بيعاً ابتداءً وانتهاءً لكان لا يبطل بموته كما في بيع العين والسلم. (۱۳۵/۷، دار الكتب العلمية)

وفی بدائع الصنائع:

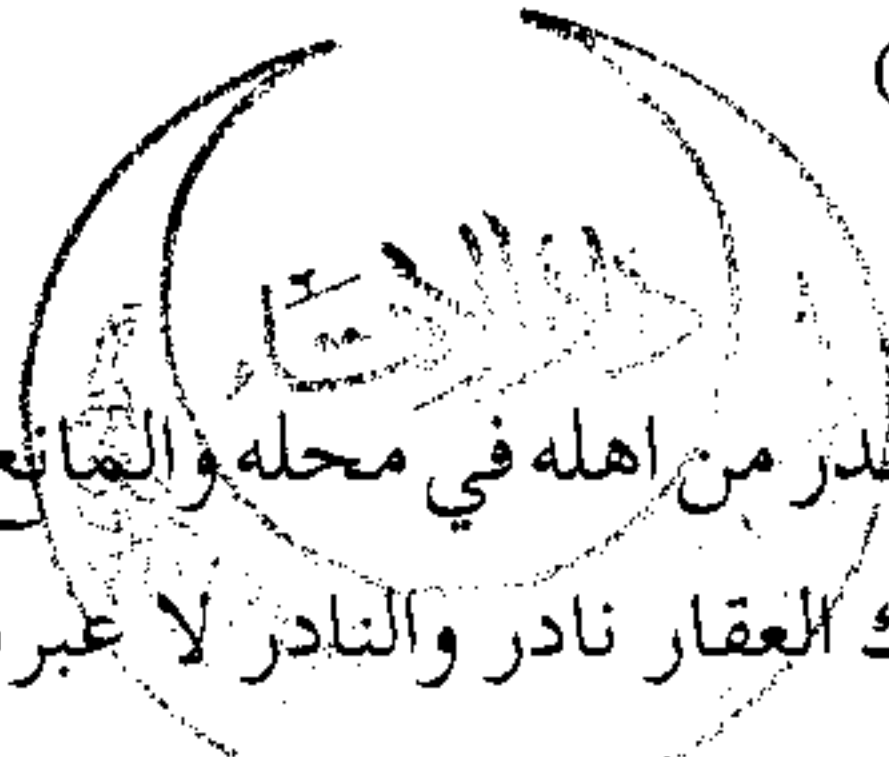
أما حكم الاستصناع: فهو ثبوت الملك للمستصنع في العين المبيعة في الذمة، وثبوت الملك للصانع في الثمن ملكا غير لازم۔(۳/۵، دار الكتب العلمية)

وفی بدائع الصنائع:

(وأما) كيفية جوازه فهي أنه عقد غير لازم في حق كل واحد منهما قبل رؤية المستصنع والرضا به حتى كان للصانع أن يمتنع من الصنع وأن يبيع المصنوع قبل أن يراه المستصنع، وللمستصنع أن يرجع أيضا۔(۵/۲۱۰، دار الكتب العلمية)

وفی بدائع الصنائع:

(ومنها) وهو شرط انعقاد البيع للبائع أن يكون مملوكا للبائع عندالبيع فإن لم يكن لا ينعقد، وإن ملكه بعد ذلك بوجه من الوجوه إلا السلم خاصة۔(۵/ ۱۴۶، دار الكتب العلمية)

(۳)۔۔۔زمین کی ہلاکت کی جو صورتیں حضرات فقہاءِ کرام رحمہم اللہ تعالیٰ نے ذکر فرمائی ہیں وہ یہ ہیں کہ مثلاً زمین کسی سمندر یادریا کہ کنارے پر واقع ہو اور پانی کی موجوں کے ٹکرانے کی وجہ سے اس زمین کے سمندر برُ د ہونے کا اندیشہ ہو، یازمین کسی اونچی جگہ پر ہو اوراس کے گرنے کا خطرہ ہو، یازمین کسی ایسی جگہ ہو کہ جہاں ریت میں دب جانے کا احتمال غالب ہو، سوال میں ذکر کردہ صورتیں زمین کی ہلاکت میں داخل نہیں، اس لئے یہ صورتیں علامہ ابن ہمام رحمۃ اللہ علیہ کی مذکور شرط میں تو داخل نہیں، تاہم ''بیع'' کے صحیح ہونے کیلئے ایک شرط یہ بھی ہے کہ جس چیز کو بیچا جارہا ہے وہ ''مقدورالتسلیم'' ہو یعنی مالک عدالتی کاروائی کے بغیر اس چیز کو خریدار کے حوالے کرنے پر قادر ہو اور خریدار کو عدالتی کاروائی کے بغیر اس چیز کا قبضہ حاصل ہو جائے، سوال میں ذکر کردہ صورتوں میں اگر ''مبیع'' مقدورالتسلیم نہ ہو تو اس کی بیع ''غیر مقدورالتسلیم'' ہونے کی وجہ سے شرعاً درست نہیں ہو گی۔(ماخذہ امداد الفتاویٰ:۳/۳۴)

لمافی فتح القدير:

لأبي حنيفه وأبي يوسف أن ركن البيع صدر من اهله في محله والمانع المثير للنهي وهو غرر الانفساخ بالهلاك منتف فإن هلاك العقار نادر والنادر لا عبرة به ولا يبنى الفقه باعتباره فلا يمنع الجواز وهذا لأنه لا يتصور هلاكه إلا إذا صار بحرا ونحوه حتى قال بعض المشايخ إن جواب أبي حنيفه في موضع لا يخشى عليه أن يصير بحرا أو يغلب عليه الرمال فأما في موضع لا يؤمن عليه ذلك فلا يحوز كما في المنقول ذكره المحبوبي وفي الاختيار حتى لو كان على شط البحر أو كان المبيع علوا لا يجوز بيعه قبل القبض۔(۶/ ۵۱۳)

وفی درر الحكام شرح مجلة الأحكام:

أن الهلاك نادر في العقار ولا اعتبار للنادر فليس في بيع العقار قبل القبض غرر الانفساخ كما في بيع المنقول . . أما إذا كان العقار على شاطئ البحر بحيث لا يأمن أن تهدمه الأمواج أو كان من العلو بحيث لا يؤمن من سقوطه فلا يجوز بيعه قبل القبض (۱/۲۰۱).

وفی البحر الرائق:

أما في موضع لا يؤمن عليه ذلك فلا يجوز بيعه كالمنقول ذكره المحبوبي، وفي الاختيار حتى لو كان على شط البحر أو كان المبيع علوا لا يجوز بيعه قبل القبض. اهـ.

وفي البناية إذا كان في موضع لا يؤمن أن يصير بحرا أو تغلب عليه الرمال لم يجز۔ (٦/ ١٣٦)

وفی بدائع الصنائع:

(ومنها) أن يكون مقدور التسليم عند العقد، فإن كان معجوز التسليم عنده لا ينعقد، وإن كان مملوكا له كبيع الآبق۔ (٥/ ١٤٧، دار الكتب العلمية)

وفی الدر المختار:

(والآبق۔۔إلا ممن يزعم أنه عنده) فحينئذ يجوز لعدم المانع۔ (٥/ ٦٩، سعيد)

وفی ردالمحتار:

(قوله عنده) شامل لما إذا كان في منزله، أو كان يقدر على أخذه ممن هو عنده، فإن كان لا يقدر على الأخذ إلا بخصومة عند الحاكم لم يجز بيعه كما في السراج نهر، وهذا مخالف لما قدمناه عن النهر من أنه لو باعه ممن يزعم أنه عند غيره فهو فاسد اتفاقا. وأجاب بحمل ما تقدم على ما إذا لم يقدر على أخذه إلا بخصومة اه (٥/ ٧٠)۔

واللہ سبحانہ اعلم

محمد جاوید حسن عفی عنہ

دار الافتاء جامعہ دار العلوم کراچی ۱۴

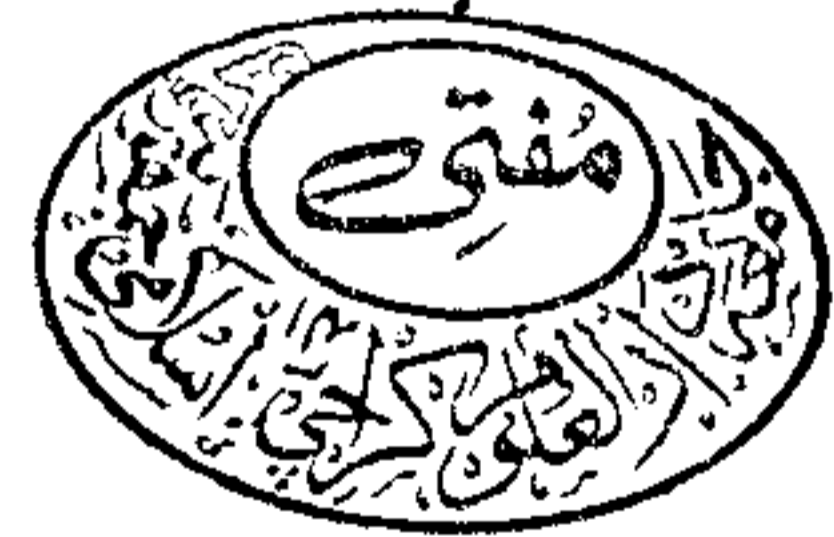
۲رجب المرجب ۱۴۳۲ھ

۵جون ۲۰۱۱ء

الجواب صحیح
احقر محمود اشرف غفر اللہ
۲ رجب ۱۴۳۲ھ

الجواب صحیح
شاہ محمد تفضل علی
۲/۷/۱۴۳۲ھ

الجواب صحیح
محمد یعقوب عفا عنہ
۲/۷/۱۴۳۲ھ

بسم اللہ الرحمن الرحیم

حضرت اقدس مفتی محمد تقی عثمانی صاحب اطال اللہ بقاءکم بالصحۃ

السلام علیکم ورحمۃ اللہ وبرکاتہ

کیافرماتے ہیں علماءکرام درجہ ذیل مسئلہ کے بارے میں، کہ آج کل زمین ومکان کی خرید وفروخت میں کچھ چیزیں عام طور پر رائج ہیں،

(۱) خریدار بیچنے والے کو کچھ پیسے بیعانہ کے طور پر دے کر سودا پکا کرلیتا ہے (کیا یہ بیع "بیع العربون" ہے) اور مدت متعینہ پر باقی قیمت ادا کرنے کا وعدہ کرتا ہے، اسی دوران وہ اس مکان وزمین کو نفع لے کر کسی اور کو فروخت کردیتا ہے، تو کیا اس طرح پوری قیمت ادا کرنے سے پہلے خریدار کا اس چیز کو نفع لے کر بیچنا جائز ہے، حالانکہ اس دوران اگر کوئی اس زمین ومکان پر غاصبانہ قبضہ کرلے یا حکومت کی طرف سے کوئی پریشانی لاحق ہوجائے تو اس کا ضمان بیچنے والے کو پہونچتا ہے، تو کیا خریدار کے لئے غیر مضمون چیز کا نفع لینا جائز ہے؟

طلب شدہ وضاحتیں:

(الف) بسا اوقات عقد کے وقت جو ایگری منٹ کیا جاتا ہے وہ (aggrement to sell) ہوتا ہے، یعنی بیعانہ قرار ہوتا ہے، جس میں مدت متعینہ پر قیمت کی مکمل کی ادائیگی کے بعد بیچنے کا وعدہ کیا جاتا ہے، اسے (بانا خط قرار) بھی کہتے ہیں، اور مکمل قیمت کی ادائیگی کے بعد جو ایگریمنٹ کیا جاتا ہے وہ sell aggrement ہوتا ہے۔

(ب) بسا اوقات عقد کے وقت کوئی تحریری قراردادت تو نہیں کی جاتی بصرف زبانی طور پر لین دین کی بات طے ہوجاتی ہے اور بیعانہ کے طور پر کچھ رقم دیدی جاتی ہے، اور قیمت کی مکمل ادائیگی تک وہ زمین یا پلاٹ بیچنے والے کی ہی ملک میں باقی رہتا ہے۔

(ج) بسا اوقات خریدار زمین کے مالک سے زمین کی قیمت طے کرنے کے بعد بیعانہ کی رقم ادا کردیتا ہے اور بقیہ رقم کیلئے ایک مدت متعین کرلیتا ہے، اور بائع سے زمین کا قبضہ حاصل کرکے اس کو مختلف شکلوں میں زیادہ نفع لے کر بیچ دیتا ہے، جسے عرف میں (Developer) کہتے ہیں۔

(د) بائع کی زبانی اجازت سے زیادہ نفع لے کر بیچنے کا حق مشتری کو حاصل ہے یا نہیں؟ حالانکہ اس زمین پر بائع کا ہی قبضہ ہے۔

(ر) بسا اوقات زبانی طور پر باقاعدہ خرید وفروخت کا معاملہ طے کیا جاتا ہے اور قیمت کی مکمل ادائیگی تک زمین یا پلاٹ بائع کے قبضہ ہی میں رہتی ہے۔

(۲) بسا اوقات کوئی فلیٹ یا شاپنگ سینٹر میں فلیٹ یا دوکان بک کراتے ہیں، اور رقم قسط وار دینا طے ہوتی ہے، اسی دوران کہ ابھی تعمیر جاری ہے، قیمتوں کے بڑھ جانے پر وہ اسے نفع لے کر کسی اور کو یا خود بنانے والے کو بیچ دیتے ہیں تو کیا اس طریقے سے بیچنا جائز ہے؟

(۴) ابن الهمام نے اپنی شرح فتح القدیر میں "باب بیع العقار" میں لکھا ہے کہ جہاں کہیں مبیع کے ہلاک ہونے کا اندیشہ ہو وہاں قبضہ شرط ہے، تو کیا ہمارے زمانے میں پیش آنے والے واقعات جیسا کہ غاصبانہ قبضہ، مقدمات اور حکومت کی طرف سے زمین پر دخل اندازی کرلینا وغیرہ ہلاکت معنوی کے حکم میں آکر بیع قبل القبض کے معنے نہیں بنیں گے؟

آپ کی دعاؤں کا طلبگار

۱۰؍رجب المرجب ۱۴۳۲ھ

الجواب حامداًو مصلیاً

واضح رہے کہ خرید وفروخت کے معاملہ کے شرعاًدرست ہونے کیلئے یہ ضروری ہے کہ بیچنے والاجو چیز بیچ رہاہے وہ اس کی "مِلکیت" میں ہو اوروہ اسے بغیر کسی عدالتی کاروائی کے خریدار کو حوالے کرنے پر بھی قادر ہو،اگر بیچنے والا "مبیع "(بیچی جانے والی چیز) کامالک نہ ہویامالک توہولیکن اسے خریدار کے حوالہ کرنے پر قادر نہ ہو تو پہلی صورت میں "مبیع غیر مملوک"اور دوسری صورت میں "مبیع غیر مقدورالتسلیم "ہونے کی وجہ سے خرید وفروخت کا معاملہ درست نہ ہو گا(کمافی العبارۃ:۱)،اس تمہید کے بعد سوال میں ذکر کردہ صورتوں سے متعلق عرض یہ ہے کہ:

(الف،ب)۔۔۔ان دونوں صورتوں میں چونکہ باقاعدہ خرید وفروخت کا معاملہ(Sale Deed)نہیں کیا جاتا بلکہ محض بیچنے کا وعدہ(Agreement to sell)کیا جاتاہے،اس لئے ان صورتوں میں زمین یاپلاٹ خریدار کی ملکیت میں ہی نہیں آتی،اس لئے ان صورتوں میں خریدار کیلئے زمین یاپلاٹ کا مالک ہونے سے پہلے اسے آگے بیچنا بھی شرعاًدرست نہیں۔

(ج،د)۔۔۔بیعانہ کی رقم عموماًوعدۂ بیع(Agreement to sell)کے بعد دی جاتی ہے اور باقاعدہ خرید وفروخت کا معاملہ(Sale Deed)اس وقت ہوتاہے جب خریدار مکمل قیمت کی ادائیگی کر دیتاہے،اور وعدۂ بیع(Agreement to sell)کے بعد خریدار کابائع کی اجازت سے آگے بیچنے کامطلب یہ ہے کہ خریدار کو اس زمین کی خریداری کاجو حق حاصل ہے وہ یہ حق آگے کسی اور کو بیچ دیتاہے،لہٰذا مذکورہ دونوں صورتوں میں چونکہ باقاعدہ بیع(Sale Deed)نہیں ہوتی اورزمین خریدار کی ملکیت میں نہیں آتی،اس لئے مذکورہ دونوں صورتوں میں خریدار کیلئے زمین کا مالک ہونے سے پہلے اسے آگے بیچنا شرعاًدرست نہیں،البتہ اگر باقاعدہ خرید وفروخت کا معاملہ(Sale Deed)ہوجائے اور خریدار کوزمین یاپلاٹ آگے بیچنے میں،بیچنے والے کی طرف سے کوئی رکاوٹ نہ ہو اور خریدار زمین یاپلاٹ کو آگے حوالہ کرنے پر بھی قادر ہوتواس صورت میں خریدار کیلئے زمین یاپلاٹ آگے بیچناشرعاًدرست ہے۔

(ر)۔۔۔اگر باقاعدہ ایجاب وقبول کا معاملہ ہوجائے (یعنی بائع یہ کہے کہ "میں نے بیچ دیا" اور خریدار کہے کہ "میں نے خرید لیا") خواہ زبانی طور پر ہو یا تحریری طور پر اور اس کے بعد بائع زمین یاپلاٹ کو قیمت کی مکمل ادائیگی تک اپنے قبضہ میں رکھے تومذکورہ معاملہ شرعاًدرست ہے،تاہم اس صورت میں جب تک خریدار قیمت کی مکمل ادائیگی کرکے زمین یاپلاٹ بائع کے قبضہ سے چھڑا نہ لے اس وقت

تک خریدار کا زمین یا پلاٹ کو آگے بیچنا شرعاً درست نہیں، بلکہ اگر بائع کے قبضہ سے چھڑانے سے پہلے خریدار وہ زمین یا پلاٹ آگے بیچ دے تو وہ بائع (یعنی جس کے قبضہ میں زمین یا پلاٹ ہے) کی اجازت پر موقوف ہوگا، اگر اس نے اجازت دے دی تو خریدار کی بیع نافذ ہو جائے گی ورنہ نہیں۔ (کما فی العبارۃ:۲)

(۱) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (۱۴٦/۵):

(ومنها) أن يكون مملوكا.

لأن البيع تمليک فلا ينعقد فيما ليس بمملوک كمن باع الكلأ في أرض مملوكة.

وفيه ايضاً:

(ومنها) أن يكون مقدور التسليم عند العقد، فإن كان معجوز التسليم عنده لا ينعقد، وإن كان مملوكاله كبيع الآبق۔ (۱۴۷/۵، دار الكتب العلمية)

وفی الدر المختار:

(والآبق ۔۔إلا ممن يزعم أنه عنده) فحينئذ يجوز لعدم المانع۔ (۶۹/۵، سعيد)

وفی رد المحتار:

(قوله عنده) شامل لما إذا كان في منزله، أو كان يقدر على أخذه ممن هو عنده، فإن كان لا يقدر على الأخذ إلا بخصومة عند الحاكم لم يجز بيعه كما في السراج نهر، وهذا مخالف لما قدمناه عن النهر من أنه لو باعه ممن يزعم أنه عند غيره فهو فاسد اتفاقا. وأجاب بحمل ما تقدم على ما إذا لم يقدر على أخذه إلا بخصومة اه (۷۰/۵)

(۲) فی المبسوط للسرخسي - (۱۹۸/۲۱)

متى ثبت للبائع حق حبس المبيع كان المشتري ممنوعا من الانتفاع به لكونه مرهونا عند المرتهن.

فی المبسوط للسرخسي (۱۱/۱۳):

لو كان العبد رهنا فباعه الراهن وأبى المرتهن أن يجيزه لم يجز البيع وهو موقوف؛ لأن الراهن عاجز عن التسليم فإن حق المرتهن في الحبس لازم ثم في موضع يقول: بيع المرهون فاسد وفي موضع يقول: جائز، والصحيح ما ذكره هنا أنه موقوف، وتأويل قوله فاسد يفسده القاضي إذا خوصم فيه وطلب المشتري التسليم إليه ومنع المرتهن ذلک فتأويل قوله جائز إذا اجتازه المرتهن وسلمه إليه .... واللہ سبحانہ أعلم

محمد جاوید حسن عفی عنہ

دار الافتاء جامعہ دار العلوم کراچی ۱۴

۳ شعبان ۱۴۳۲ھ

٦ جولائی ۲۰۱۱ء

دار الافتاء — فتویٰ نمبر ۲۸/۱۳۷۴

الجواب صحیح
بندہ محمد تقی عثمانی عفی عنہ
۳-۸-۱۴۳۲ھ

الجواب صحیح
محمد یعقوب عفا اللہ عنہ
۴ شعبان ۱۴۳۲ھ

الجواب صحیح
[illegible]
۴/۸/۱۴۳۲ھ

الجواب صحیح
شاہ محمد تفضل علی عفی عنہ
۴/۸/۱۴۳۲ھ